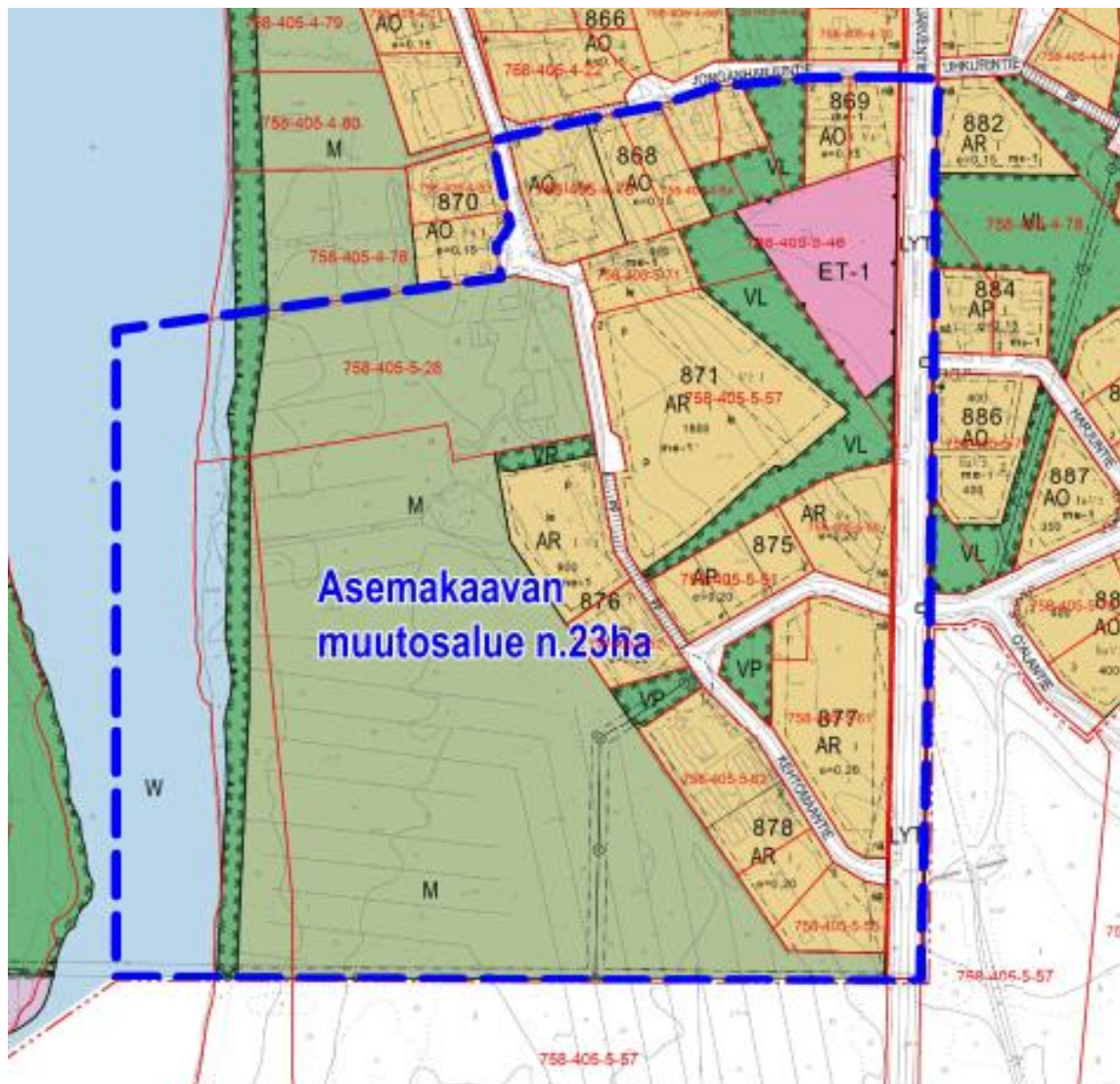


Asemakaavaselostus

Sodankylän kirkonkylä

Kirkonkylän asemakaavan muutos, Kehtomaa



Sodankylän kunta

Tekninen osasto
PL 60, 99601 Sodankylä
Puh. 0400 618 870

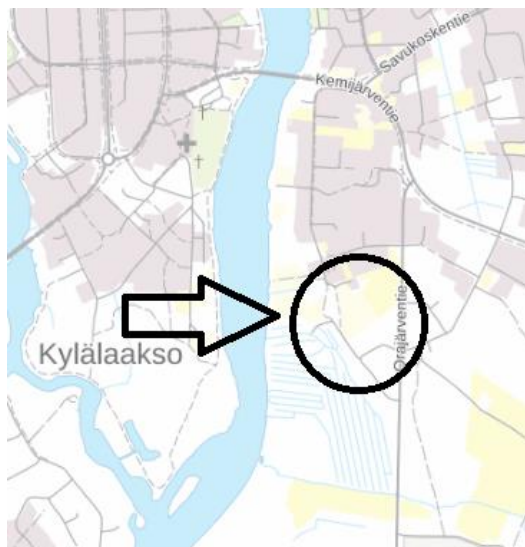
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

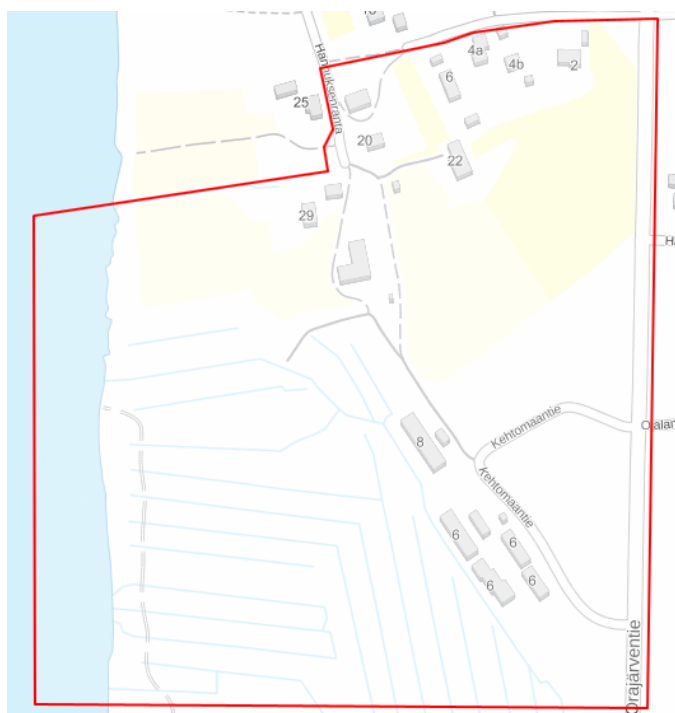
Kaava-alueen nimi	KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVA
Kaavatunnus	758AS405SOxxx
Kunta	Sodankylä
Kunnanosa	Kirkonkylä, Kehtomaa
Muutuskorttelit	868,869,871,875,876,877 ja 878
Kaavan nimi	KIRKONKYLÄN ASEMAAVAN MUUTOS KEHTOMAA
Kaava	Asemakaava
Laatija	Sodankylän kunta, Tekninen osasto
Yhteystiedot	Sodankylän kunta Jäämerentie 1 PL 60 99601 Sodankylä Puh. 0400 618 870
Kunnanhallitus	17.2.2020 § 55
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	22.4.2020
Valmisteluaineisto nähtävillä	X.X – X.X.2020
Ehdotus nähtävillä	
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavan muutos sijaitsee Sodankylän kirkonkylän asemakaava-alueen itäosassa, Kehtomaan alueella.



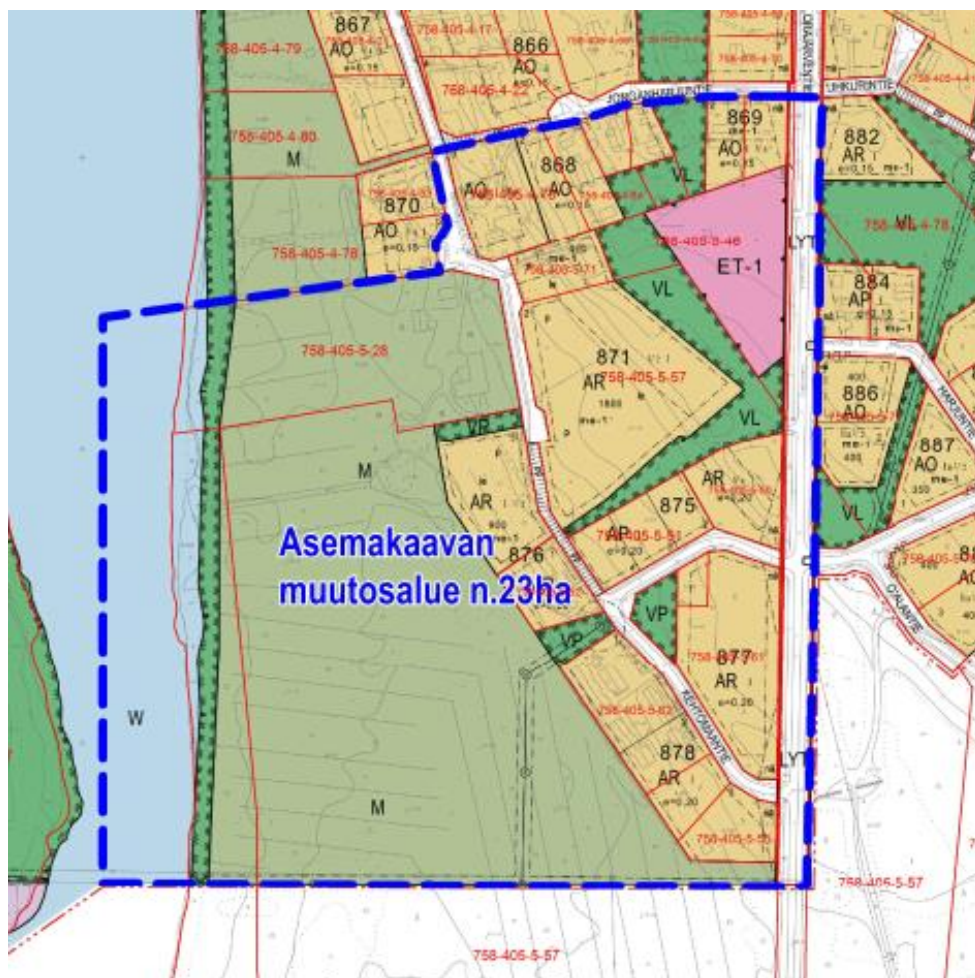
Kuva 1. Sijaintikartta. © Maanmittauslaitos 6/2020



Kuva 2. Kaavan muutosalue (Kirkonkylän opaskartta)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kirkonkylän asemakaavan muutos, Kehtomaa**. Asemakaavan muutos koskee Sodankylän kirkonkylän Kehtomaan alueen kortteleita 868,869,871,875,876,877 ja 878 sekä siihen liittyviä katu- ja viheralueita. Kaavassa tutkitaan alueelle osoitettavien omakotitalotonttien määrää ja sijoittumista. Alueella ei ole ollut kysyntää asemakaavassa osoitetuille rivitalotonteille.



Kuva 3. Ote ajantasa-asetmakaavasta

1.4 Sisällysluettelo

Asemakaavaselostus	0
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Suunnittelualue.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Maanomistus.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö	11
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan muutos- ja laajennustarve sekä tavoitteet	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osalliset.....	13
4.3.2 Vireilletulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	17
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	19
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.1.1 Mitoitus	20
5.1.2 Palvelut.....	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Kaavan vaikutukset	21
5.3.1 Vaikutukset	21
5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	21
5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan	21
5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan	21
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	22
5.5 Nimistö	23
6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	23
6.1 Toteuttaminen ja aloitus	23
6.2 Toteutuksen seuranta.....	23

1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavakartta
2. Seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
4. Yhteenvedo valmisteluaineiston ja ehdotuksen lausunnoista sekä mielipiteistä vastattuihin

1.6 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä

- Ympäristömeluselvitys, Sodankylän lentokentän kiitotien pidennys. Insinööritoimisto Kari Pesonen Oy, 25.8.2003.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen aloittamisesta 17.2.2020 § 55. Vireille tulosta kuulutettiin 22.4.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.4.2020 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä xx-xx välisen ajan. Kaavan valmisteluaineistosta annettiin lausuntoja x kpl. Kaavaehdotus oli nähtävillä xx-xx välisen ajan. Kaavasta saatiin x kpl lausuntoa ja x kpl muistutuksia.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on noin 24,5 ha, josta rakentamiseen osoitetaan yhteensä 11672 kem². Rakennuspaikkoja alueella on yhteensä 32, joista rakennettu on 10. Rakennuspaikat muodostuvat pientalorakentamisesta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

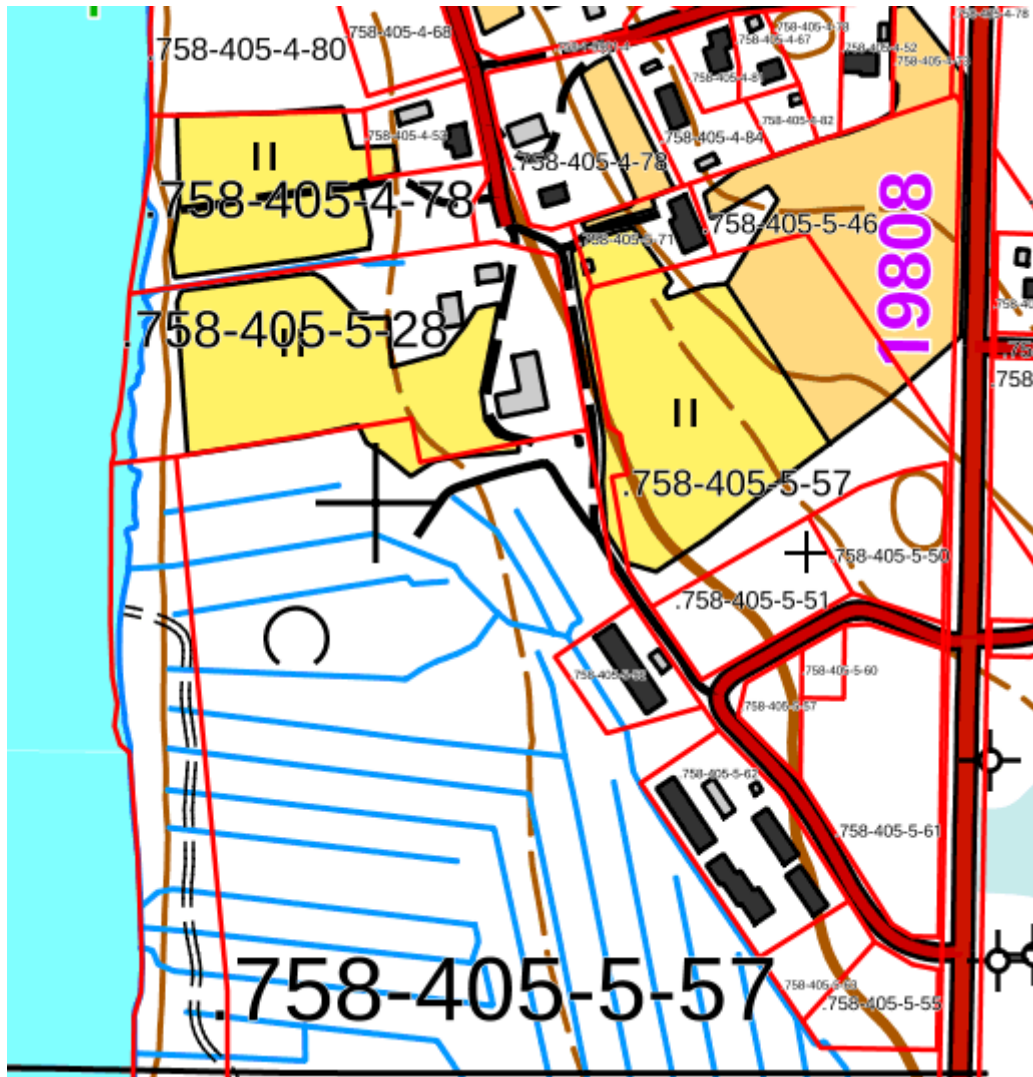
Suunnittelualue sijaitsee Sodankylän kirkonkylän asemakaava-alueen itäosassa, rajoittuen Orajärventiehen ja Kitiseen. Alue on kirkonkylän asemakaavan reuna-alueita.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueelta © Maanmittauslaitos 6/2020

3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Sodankylän kunnan, yksityisten ja valtion omistuksessa.



Kuva 5. Alueen kiinteistöjaotus (24.9.2018). © Maanmittauslaitos 6/2020.

3.1.3 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö pääosin rakennettua ja muokattua aluetta. Rakennettujen tonttien lisäksi suunnittelualueella on peltoniittyä ja ojitettua ranta-aluetta. Alueen puusto on vähäistä ja koostuu mäntyvaltaisesta puustosta.

Geologian tutkimuskeskuksen kartta-aineiston perusteella maaperän rakennettavuus on hyvä tai keskinkertainen.



Kuva 7. Geologian tutkimuskeskus, Pohjois-Suomen yksikkö, Rovaniemi 2014

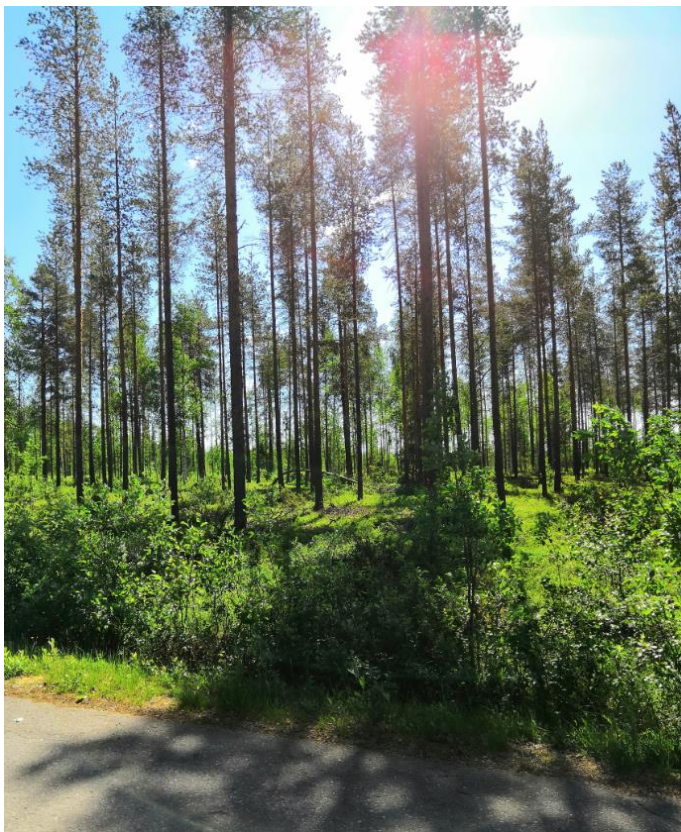
- Rakennettavuus on hyvä. Maaperä on routimatonta ja hyvin kantavaa soraa tai hiekkaa
- Rakennettavuus on keskinkertainen. Maaperä on kohtalaisesti routivaa ja yleensä kantavaa hiekkamoreenia tai hietaa. Myös kaksoismaalajit kuuluvat pääosin tähän luokkaan.
- Rakennettavuus on huono. Maaperä on voimakkaasti routivaa ja heikosti kantavaa turvetta tai hienoa hietaa
- Avokallioalue, tai alle metrin paksuisen maakerroksen peittämä kallioalue
- Täytemaa-alue tai kartoittamaton alue



Kuva 8. Näkymä suunnittelualueen Kehtorinteen tieltä lounaaseen.



Kuva 9. Näkymä suunnittelualueen Hannuksenrannan tieltä rantaa.



Kuva 10. Näkymä Kehtomaantieltä kortteliin 875.



Kuva 11. Näkymä suunnittelualueen Hannuksenrannan tieltä kaakkoon.



Kuva 13. Kaukolämpöverkko.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

Tulva

Suunnittelualueen sijaitsevan Kitisen ylin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan arvioitu korkeusasema on + 176,56 N2000

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavaa koskevat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Maakuntakaava

Pohjois-Lapin maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 28.1.2008) alue kuuluu taa-jamatoimintojen alueeseen (A). Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040 on vireillä ja kaava on ollut valmisteluvaiheen nähtävillä. Vireillä olevassa maakuntakaavassa ei ole osoitettu muutosta alueen käyttötarkoitukseen.

Yleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu kunnanvaltuuston 28.8.2014 hyväksymän Kirkonkylän osayleiskaavan alueelle, joka on tullut kokonaisuudessaan voimaan 8.6.2016. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu pientalovaltaista asuinalue (AP), lähivirkistysaluetta (VL) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonkylän asemakaava vuosilta 1984 ja 1994.

Rakennusjärjestys

Sodankylän kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 31.10.2013 ja se on tullut voimaan 19.12.2013.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Suunnittelualueen numeerinen pohjakartta on hyväksytty 13.3.2014.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavan muutos- ja laajennustarve sekä tavoitteet**

Sodankylän kunta omistaa maa-alueita kirkonkylän Kehtomaan alueella, tilat RN:o 5:46 ja RN:o 5:57. Voimassa olevassa asemakaavassa on alueelle osoitettu rivitalon ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialuetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, joka on varattu lentomajakkaa varten (ET-1). Rivitalotonteille ei ole ollut kysyntää tällä alueella. Lentomajakan käytölle ei ole enää tarvetta.

Asemakaavan muutoksella tavoitellaan kirkonkylän tonttitarjonnan monipuolistamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä houkuttelemalla alueelle omakotitalorakentajia. Kaavoituksessa tarkastellaan alueen sisäiset tieyhteydet ja liittymät Orajärventielle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 17.2.2020 § 55 käynnistää asemakaavan muutoksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**4.3.1 Osalliset**

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

1. Suunnittelualueen ja lähikortteleiden maanomistajat

2. Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten
 - Lähikorttelien asukkaat
 - Lähikorttelien maanvuokralaiset
3. Viranomaiset
 - Kunnanhallitus
 - Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Lapin liitto
 - Lapin pelastuslaitos
 - Lapin maakuntamuseo
4. Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
 - Asukkaita edustavat yhteisöt
 - Rovakaira Oy
 - Sodankylän Lämpö ja Vesi Oy
 - Kemijoki Oy

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 22.4.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 30.4.2020 lähtien. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä xx.xx – xx.xx.2020. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx - xx

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

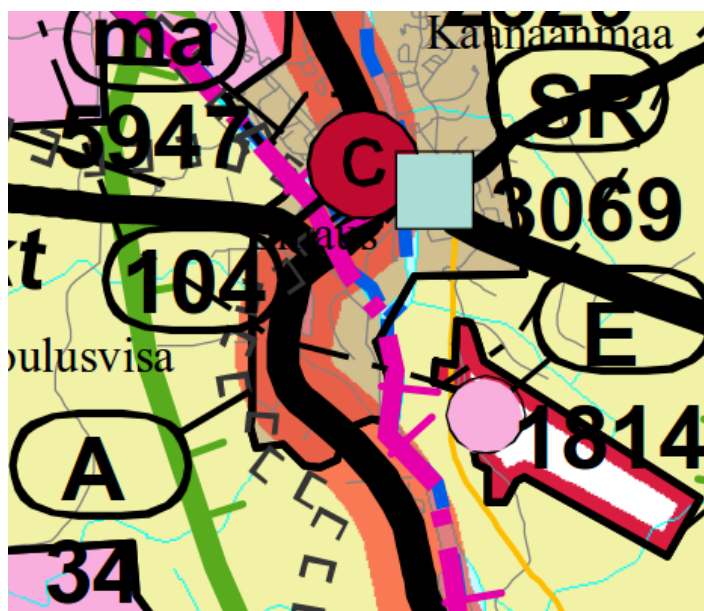
Kunnan tavoitteena on, että omakotitalotonttitarjonnan lisääminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, jossa on hyvät kunnallistekniset valmiudet ja liikenneyhteydet.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulevat käsiteltäväksi pääasiassa maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa. Asemakaavassa tarkastellaan seuraavia tavoitteita:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat



Kuva 14. Ote Pohjois-Lapin maakuntakaavasta.

Pohjois-Lapin maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A 34) sekä matkailun vetovoima-alueeseen (mv). Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Maakuntakaavan merkinnät, jotka kohdistuvat suunnittelualueelle:

- A Taajamatoimintojen alue**
 Merkinällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.
- mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue**
 Merkinällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen kehittämisen alueidenkäytöllisiä periaatteita.
Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.

Merkintä:	mv 8401	Kunta: SODANKYLÄ
Päiväys:	21.6.2004	
Alueen nimi:	MATKAILUALUE: ITÄ-LAPPI-SODANKYLÄ	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sisältää Pohjois-Lapissa Luoston matkailukeskuksen, Sodankylän taajaman, Kommattivaaran ja Torvisen kylän sekä Itä-Lapin puolella laajan rengasmaisen alueen (Pyhätunturi, Savukoski, Salla, Sallatunturi, Ruka, Posio, Kemijärvi, Suomu, Pyhätunturi.).	
Varausperuste:	Valtakunnallisesti merkittävä matkailualue.	
Kehittämissuhteet:	Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä.	

Merkintä:	A 34	Kunta: SODANKYLÄ
Päiväys:	6.5.2005	
Alueen nimi:	SODANKYLÄN PÄÄTAAJAMA	
Sijainti ja kuvaus:	Alue kunnan päätaajama. Alueella oli vuonna 2002 asukkaita reilu 4 800 eli 52 % kunnan väestöstä. Vuosien 1990-2002 välillä asukasluku on vähentynyt reilu 100, samalla ajanjaksolla kunnan väkiluku on vähentynyt 1087.	
Varausperuste:	Kunnan keskustaajama	
Kehittämissuhteet:	Lisärakentaminen sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan nykyiselle asemakaava-alueelle tai aivan sen välittömään yhteyteen. Mahdollisia laajennuksia ei suunnata valtateiden varsille.	

KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

SUUNNITELUMÄÄRÄYKSET:

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten tunturialueilla, jokien ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreitien ja taajamien läheisissä metsissä eri käsitteilytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta.

Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Malminetsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet alueella on turvattava.

Poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäyttölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava. Metsätaloutta, turvetuotantoa, matkailutoimintoja ja loma-asutusta suunniteltaessa on otettava huomioon porotaloudelle tärkeät alueet. Suunniteltaessa valtion maita koskevia, poronhoidon harjoittamiseen olennaisesti vaikuttavia toimenpiteitä on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.

Suojelu- (S), luonnonsuojelu- (SL) ja erämaa-alueiden (Se) hoito- ja käyttösuunnitelmista on pyydetty lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, Lapin ympäristökeskuksesta, Lapin työvoima- ja elinkeinokeskuksesta, Saamelaiskäräjiltä saamelaisien kotiseutualueella ja kolttien kyläkokouksesta koltta-alueella, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapelsiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Hyville, yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pelloille ei tule suunnitella sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa rakentamiseen sopivaksi osoitettu.

RAKENTAMISRAJOITUS:

Maankäyttö- ja rakennus lain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, EN, EJ, S, SL, SM, SR, Se, sr, vt, kt, st, yt, tv sähkölinja). Rajoitus laajennetaan koskemaan puolustusvoimien alueita (EP), suojavyöhykkeitä (sv) sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

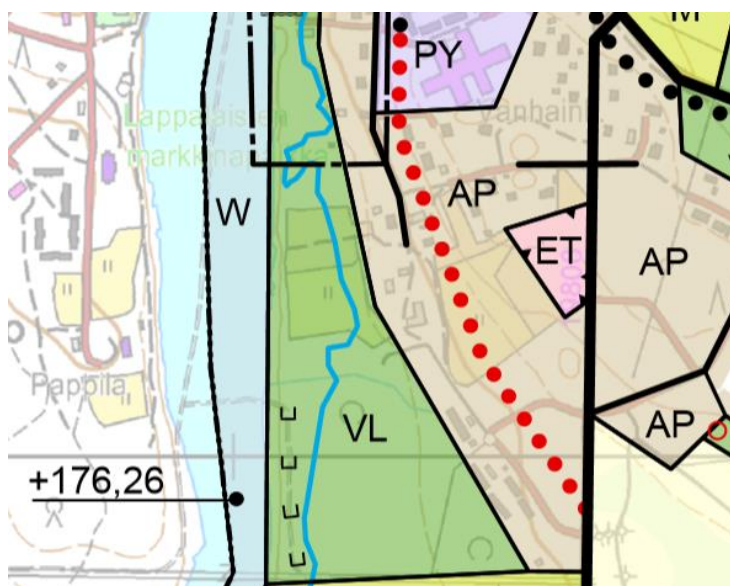
SUOJELUMÄÄRÄYKSET:

Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäännös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Lupaa haetaan ympäristökeskuksesta, jonka on kuultava asiassa Museovirastoa.

Suunniteltaessa suojelualueen tai suojeluohjelmaan kuuluvan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa.

Natura 2000 alueisiin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tarveharkinta ja tarvittaessa vaikutusten arviointi on tehtävä luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n mukaisesti.

Yleiskaavan antamat lähtökohdat



Kuva 15. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta

Kirkonkylän osayleiskaava on yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Osayleiskaava ja sen selvitykset ovat ohjeena laadittaessa yksityiskohtaisempaa asemakaavaa.

Yleiskaavassa alueet ovat osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi korttelialueeksi (ET). Lisäksi suunnittelualueen läpi on osoitettu uusi kevyenliikenteen reitti. Tulva- korkeus alueella on esitetty osayleiskaavassa N60 korkeusjärjestelmässä. Yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt selvitykset tukevat asemakaavoitusta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, koska nykyisessä asemakaavassa alueet on jo varattu asuinrakentamiseen. Kaavan muutoksen myötä alueen rakentuminen on todennäköisempää, jolloin kaavan muutoksella on myönteisiä vaikutuksia asuntorakentamiseen.

Rakennettu ympäristö

Kaavalla tavoitellaan omakotitalovaltaista asuinrakentamista, jolloin rakentaminen täydentää olemassa olevaa rakennustapaa.

Luonto

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, jolloin kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luontoon. Alueelle osoitetaan riittävä määrä lähivirkistysalueita.

Maisema

Alueen maisemakuva muuttuu rakentumisen myötä. Kaavassa osoitetuilla rakennuksen kerrosluvuilla ohjataan rakentamista maisemaan sopeutuvaksi. Alueella ei

ole arvokkaita maisema-alueita, joiden turvaamiseksi tulisi kaavassa asettaa erityisiä määräyksiä.

Melu

Asuinrakentaminen sijoitetaan riittävän etäälle Orajärventiestä, josta aiheutuu vähäisesti meluhaittaa. Lentoliikenteen melun ei arvioida vaikuttavan asuntorakentamiseen.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Omakotitaloalueen myötä, alueen liikennöinti kasvaa jonkin verran. Kaavalla ja tiesuunnittelulla on tavoite ohjata kulku Orajärventielle, jolloin läpikulkuliikennettä ei merkittävästi lisääntyisi olemassa olevalla Hannuksenrannan tiellä. Alueella on vesi-, kaukolämpö- ja viemärilinjat, joihin tehdään tarvittavat muutokset kaavan tonttijaon mukaiseksi.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Suunnittelualueella ei ole kunnallisia sadevesiviemäreitä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueella ei ole havaittu ongelmia hulevesien hallinnassa.

Asemakaavan muutoksen myötä hulevesien imeytyminen ja viivyttäminen alueella ohjataan ensisijaisesti rakennuspaikoille ja toissijaisesti hulevedet ohjataan kunnan avo-ojen kautta lähivirkistysalueiden hulevesien viivyttämisaueelle, jotka ovat asemakaavaan osoitettu ohjeellisina alueina. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Talous

Alueen rakentuminen lisää kunnan verotuloja.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Alueella on hyvät olosuhteet ulkoilulle ja keskustan liikuntapalvelut ovat hyvin saatavissa.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Kaavalla ei vaikuteta merkittävästi alueen sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

Tulva

Alueen rakennuspaikkojen on arvioitu olevan riittävän etäällä kerran 100 vuodessa esiintyvistä tulvavaaran alueesta.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.



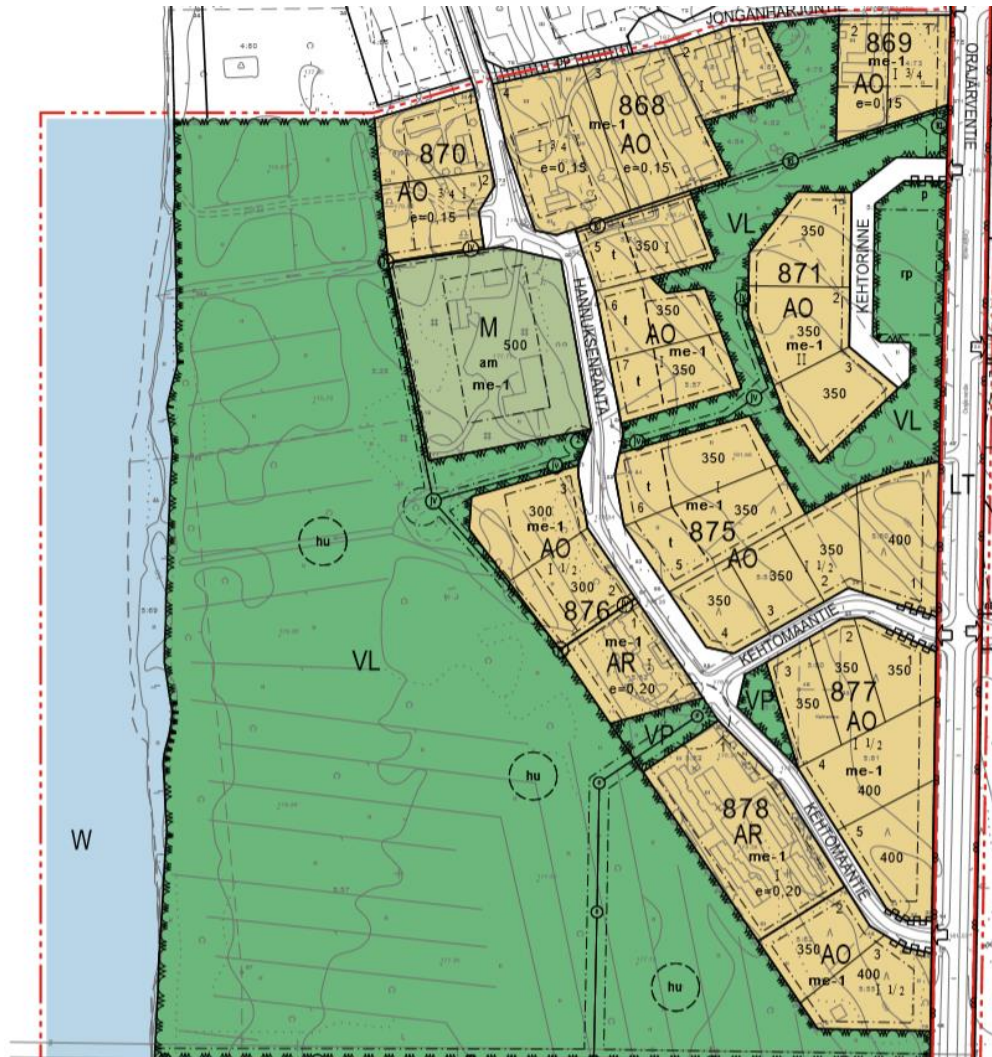
Kuva 16. Kaavamerkinnot ilmakuvalla.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua. Näin ollen ainoa toinen vaihtoehto on 0-vaihtoehto eli alueelle jäisi olemassa olevan asemakaavan tilanne. Niinpä kaavamutoksesta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.



Kuva 17. Kaavaluonnos 20.8.2020.

4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineisto annettiin lausuntoja ja mielipiteitä xx kpl. Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet on esitetty erillisessä raportissa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 24,5 ha, josta rakentamiseen osoitetaan yhteensä 11672 kem2. Rakennuspaikkoja alueella on yhteensä 32, joista rakennettu on 10. Rakennuspaikat muodostuvat pientalorakentamisesta kuten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR) ja erillispientalojen korttelialueesta (AO). Alueelle osoitetaan myös puistoja (VP) ja lähivirkistysalueita (VL) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M), vesialuetta (W) ja yleisen tien aluetta (LT) ja katu-alueita.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu kirkonkylän taajaman monipuolisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen kaavoituksessa huomioidaan asumisviihtyisyys.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset

Merkittävimpänä vaikutuksena voidaan pitää alueen rakentumisen myötä muutokset taajamakuvaan ja liikenteen lisääntyminen alueella. Vaikutukset on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.1.

5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva-vaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Tulvakorkeusrajat ohjaavat kaavaratkaisua. Rakennuspaikat on osoitettu siten, että tulvan vaaraa ei ole. Lisätään taajamassa pientaloasumiseen varattavien rakennuspaikkojen määrää ja monipuolisuutta uudella asuinalueella. Asuinalue täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, jolloin kunnallistekniset valmiudet on olemassa ja hyvät liikenneyhteydet.

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella. Asemakaava edistää maakuntakaavan toteuttamista.

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kirkonkylän osayleiskaavassa alueet ovat osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi

korttelialueeksi (ET). Lisäksi suunnittelualueen läpi on osoitettu uusi kevyenliikenteen reitti.

Asemakaavassa alueelle osoitetaan pientalovaltaisia asuinkortteleita ja näiden ympärillä ja ranta-alueelle osoitetaan lähivirkistysalueita (VL). Yleiskaavassa osoitettu yhdyskuntateknistä palvelua (ET) varatta alue ei ole enää tarkoituksenmukainen. Alue on palvellut lentopaikan laskeutumistekniikkaa. Tekniikkaa ei kuitenkaan hyödynnetä enää lentopaikan toiminnassa, joten alue on jäänyt tarpeettomaksi ja laitteisto voidaan purkaa, eikä tätä varten osoitettavaa aluetta tarvita.

Laadittava asemakaavan muutos on Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteiden mukainen ja kaavaratkaisu noudattaa osayleiskaavan ohjausvaikutusta.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Yleisen tien alue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
887	Korttelin numero.
4	Ohjeellisen tontin numero.
HÄNNIK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
350	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
3/4 I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
I 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0,20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maatilain talouskeskuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

	Ohjeellinen hulevesien käsittely-/imeytysalueeksi varattu alueen osa.
	Palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle varattu katu.
	Pysäköintipaikka.
	Rakennusalueelle sijoitettavan asuinrakennuksen kattorakenteiden, ulkoseinän sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden lentomeluavastaan on oltava sellainen, ettei melu ylitä 30 dB sisätiloissa.
	Johtoa varien varattu alueen osa. (vj=vesijohto, z=sähköjohto, ki=kaukolämpö)
	Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Asemakaavamääräykset:

Rakennus on rakennettava vähintään 4 m päähän viereisen rakennuspaikan rajasta.
 AO tonteille saa rakentaa yhden päärakennuksen lisäksi enintään kolme talousrakennusta.
 Rakennusten ulkomateriaalien ja värien tulee olla pääpiirteiltään korttelialueittain yhtenäisiä.
 Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 - 1:5.
 AO tonteilla on varattava leikkik- ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.
 AO tonteilla on silytettävä tai istutettava puita tai pensaita niin, että niitä on vähintään yksi tontin pinta-alan 100 m² kohti.
 Autopaikkoja on rakennettava AR-alueella vähintään 1,5ap/asunto ja AO-alueella vähintään 2ap/asunto.
 Rakennuspaikkojen hulevedet tulee imeyttää rakennuspaikoilla tai hulevedet voidaan ohjata avo-ojien kautta lähivirkistysalueella oleviin hulevesien käsittely-/imeytysalueille. Rakennusluvassa on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa osoitetaan uusi katu, joka on nimeltään Kehtorinne.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavamuutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Sodankylässä 10.9.2020

Ari Pesonen
Maankäyttöpäällikkö

